



Zur Miete:
bezugsfertig
2. Quartal
2026

**NH NEUE
HEIMAT**

wohnen & wohlfühlen

Ihr neues Zuhause fürs aktive Alter

Maria Schmolln 91, 5241 Maria Schmolln



Symbolbild



Schöner wohnen. Leistbar wohnen. Eine NEUE HEIMAT finden.

In unserer schnelllebigen Welt ist ein stabiler Lebensmittelpunkt von unschätzbarem Wert. Die NEUE HEIMAT Oberösterreich schafft Ihr Zuhause – Rückzugsorte, die Geborgenheit bieten und gesunde Lebens- und Wohnräume, die auch leistbar sind.

Dabei legen wir großen Wert auf Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein, um für heute und auch für die kommenden Generationen ein lebenswertes Umfeld zu schaffen. Durchdachte Energieeffizienz und der Einsatz von zeitgemäßen Baustoffen bei unseren Wohnprojekten machen das möglich.

In diesen Informationsunterlagen finden Sie die Pläne, die Kosten und alles, was Sie über und rund um Ihr neues Zuhause wissen müssen. Unser Team ist selbstverständlich gerne für Sie da und beantwortet Ihre Fragen.

Ich freue mich, wenn Sie mit der NEUE HEIMAT Oberösterreich Ihr neues Zuhause finden.

Ihr

Mag. Robert Oberleitner
Geschäftsführung NEUE HEIMAT Oberösterreich

Ihre neue Heimat

Maria Schmolln wuchs auf den Wurzeln jenes Baums, an dem ein Bauer 1735 ein Marienbild anbrachte, um für seinen verstorbenen Sohn zu beten. Der Gebetsort wurde populär, eine Kapelle wurde errichtet, später eine Jausenstation sowie die Kirche und Zug um Zug entstand der heute wichtigste Wallfahrtsort des Innviertels an den nordwestlichen Ausläufern des Kobernaußer Waldes.

Ein schönes Waldreich

Der Ort beheimatet heute etwa 1.500 Menschen. In rund 30 Autominuten sind die Bezirkshauptstädte Ried oder Braunau erreichbar. Maria Schmolln ist in die „Bewegungs-Arena Innviertel“ eingebunden, die Wander-, Lauf- und Nordic-Walking-Strecken auf 131 Wegen vernetzt. 30 Relaxliegen aus heimischem Weißtannenholz laden dort zu einem genüsslichen Blick über die satte, sanfthügelige Landschaft ein.

Alles für alle

Ein solarbeheiztes Freibad, Tennisplätze, Asphaltstockbahnen, die etwa 20 Vereine und mehr als 100 Arbeitgeber machen Maria Schmolln zu einem aktiven Kraft- und Lebensort. Informieren Sie sich am besten gleich unter: www.maria-schmolln.at.

Also, willkommen in Ihrer neuen Heimat!



Auf einen Blick

Öffis

Bus-Stop	250 m
Bahnhof	5,66 km

Alltägliches

Drogerie	5,98 km
Supermarkt	200 m
Bäckerei	340 m
Trafik	190 m
Bank	100 m
Post	5,54 km
Apotheke	6,08 km
Arzt für Allgemeinmedizin	4,93 km

Sport & Freizeit

Freibad	840 m
Erholungsraum Mattighofen	6,42 km
Fitnessstudio	5,28 km
Restaurant	50 m
Café	180 m
Pizza/Snack	450 m
Bar/Lokal	6,28 km
Bauernmuseum Sollingerbauer	880 m

Kinder & Jugend

Kindergarten	310 m
Volksschule	170 m
Mittelschule	5,35 km

**IHRE
NEUE HEIMAT
ab Frühling
2026**



Ruhig auftanken

In sanfter Hügellage und beim Bäcker, Fleischhauer und dem Supermarkt „ums Eck“ entstehen zwei miteinander verbundene Mietwohnhäuser für altersgerechtes, aktives Wohnen. Die zwei dreigeschoßigen Häuser mit 23 Wohnungen und zwei oder drei Wohnräumen samt luftiger Loggia, Tiefgaragenplätzen und Freistellflächen sind barrierefrei erschlossen. Durch die gefällige Hanglage öffnet sich der Blick über die schöne Landschaft.

Richtig aktiv sein

Ihre Wohnung bietet Ihnen als Sicherheitsliebhaber, Ruhegenießer und Freizeitaktiver gleichermaßen stilvollen Raum. Günstige Raumanordnungen, großzügige Flächen und breite Durchlässe schaffen Komfort und sichere Mobilität. Mit sinnvoller Technik und gemütlicher Innenarchitektur genießen Sie Ihr Wohlfühlreich.

Jetzt für eine Wohnung anmelden:

<https://www.neue-heimat-ooe.at/immobilien/in-bau/maria-schmolln-49880>



Auf einen Blick – daheim.

- ✓ zwei Häuser mit 23 Mietwohnungen für altersgerechtes Wohnen
- ✓ Wohnungstrennwände mit Schalldämmung
- ✓ wohnlicher Parkettboden
- ✓ Waschküche und eigenes Kellerabteil
- ✓ Warmwasser und Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- ✓ gesunde Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- ✓ barrierefrei erschlossen
- ✓ Fahrradabstellflächen
- ✓ Wohnbauförderung

Miete: Haus Nord - Top 1 bis 11

Maria SchmolIn 91, 5241 Maria SchmolIn

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Loggia	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
01*	2. UG	56,88	2	7,24	591,40	2.560,00
02**	2. UG	68,98	3	6,32	717,20	3.104,00
03*	1. UG	56,88	2	7,24	591,40	2.560,00
04**	1. UG	68,98	3	6,32	717,20	3.104,00
05*	EG	56,88	2	7,24	591,40	2.560,00
06**	EG	68,98	3	6,32	717,20	3.104,00
07*	EG	52,97	2	5,52	550,74	2.383,00
08*	EG	54,62	2	6,44	567,90	2.458,00
09**	EG	59,00	2	6,32	613,44	2.655,00
10**	EG	58,07	2	6,32	603,77	2.613,00
11**	EG	77,24	3	7,90	803,08	3.475,00

Erläuterungen:

Flächenangaben in m². Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche inklusive Loggia.
Die **voraussichtliche monatliche Miete inkludiert die Betriebskosten und die Umsatzsteuer. Heiz- und Stromkosten sind nicht enthalten.**
***Voraussichtlicher Mietzins KFZ-Abstellplatz** im Freien: 27,00 Euro.
****Voraussichtlicher Mietzins Tiefgaragenplatz:** 95,00 Euro. Ein **Finanzierungsbeitrag** von 1.150,00 Euro ist dafür zu leisten.
Vorläufiger Wohnungsaufwand: Stand 1. Quartal 2025, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung. Zinssatz des Bankdarlehens: 3,85 %, Stand 1. Quartal 2025.
Heizwärmebedarf: HWB_{Ref,SK} 48, f_{GEE,SK} 0,73

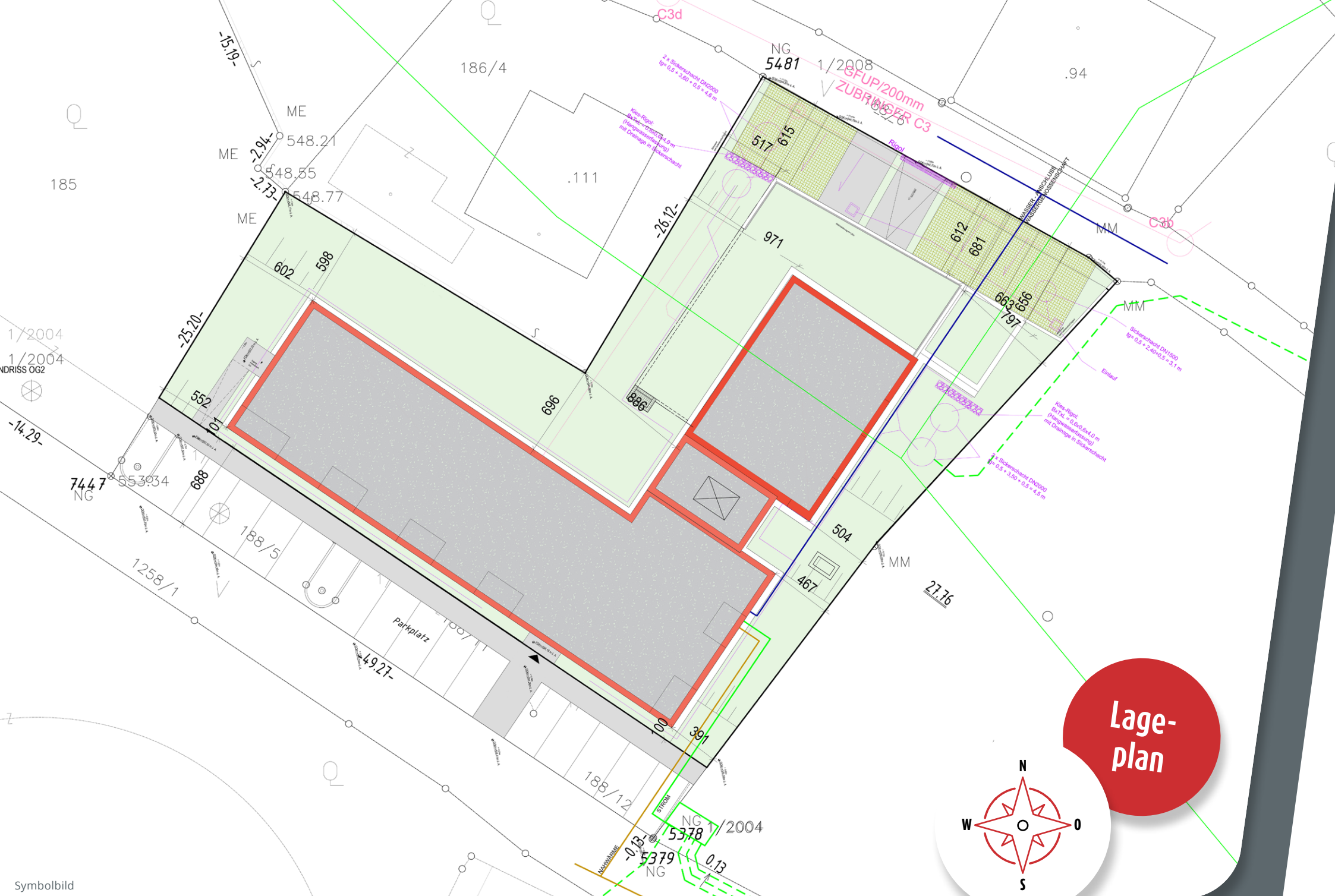
Miete: Haus Süd - Top 12 bis 23

Maria SchmolIn 91, 5241 Maria SchmolIn

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Loggia	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
12*	1. OG	53,03	2	5,52	551,37	2.386,00
13**	1. OG	69,81	3	6,54	725,83	3.141,00
14**	1. OG	59,01	2	6,32	613,54	2.655,00
15**	1. OG	59,01	2	6,32	613,54	2.655,00
16*	1. OG	58,01	2	6,32	603,14	2.610,00
17**	1. OG	77,24	3	7,90	803,08	3.475,00
18*	2. OG	53,03	2	5,52	551,37	2.386,00
19**	2. OG	69,81	3	6,54	725,83	3.141,00
20**	2. OG	59,01	2	6,32	613,54	2.655,00
21**	2. OG	59,01	2	6,32	613,54	2.655,00
22*	2. OG	58,01	2	6,32	603,14	2.610,00
23**	2. OG	77,24	3	7,90	803,08	3.475,00

Erläuterungen:

Flächenangaben in m². Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche inklusive Loggia.
Die **voraussichtliche monatliche Miete inkludiert die Betriebskosten und die Umsatzsteuer. Heiz- und Stromkosten sind nicht enthalten.**
***Voraussichtlicher Mietzins KFZ-Abstellplatz** im Freien: 27,00 Euro.
****Voraussichtlicher Mietzins Tiefgaragenplatz:** 95,00 Euro. Ein **Finanzierungsbeitrag** von 1.150,00 Euro ist dafür zu leisten.
Vorläufiger Wohnungsaufwand: Stand 1. Quartal 2025, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung. Zinssatz des Bankdarlehens: 3,85 %, Stand 1. Quartal 2025.
Heizwärmebedarf: HWB_{Ref,SK} 37, f_{GEE,SK} 0,68



Beispiel-Grundriss:
Zwei-Zimmer-Wohnung

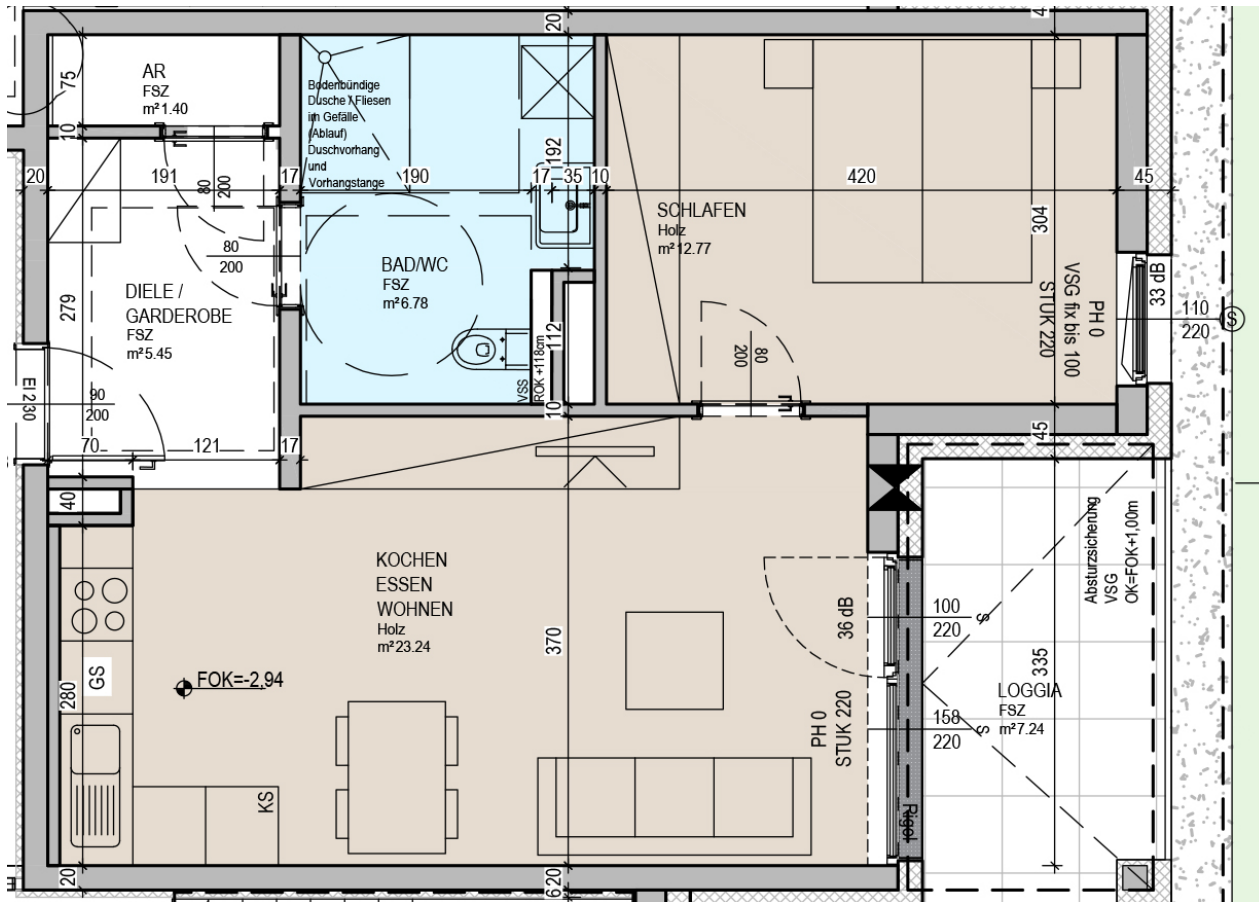
Typ 1

Top 3 im 1. Untergeschoß

Zimmer	2
Wohnnutzfläche in m²	56,88
Loggia in m²	7,24
Kellerabteil in m²	3,15



Übersicht



In den Plänen sind Rohbaumaße abgebildet. Für die Möbelbestellung sind daher Naturmaße zu nehmen. Die dargestellten Grundrisse können Änderungen unterliegen. Kein Maßstab!

Beispiel-Grundriss:
Drei-Zimmer-Wohnung

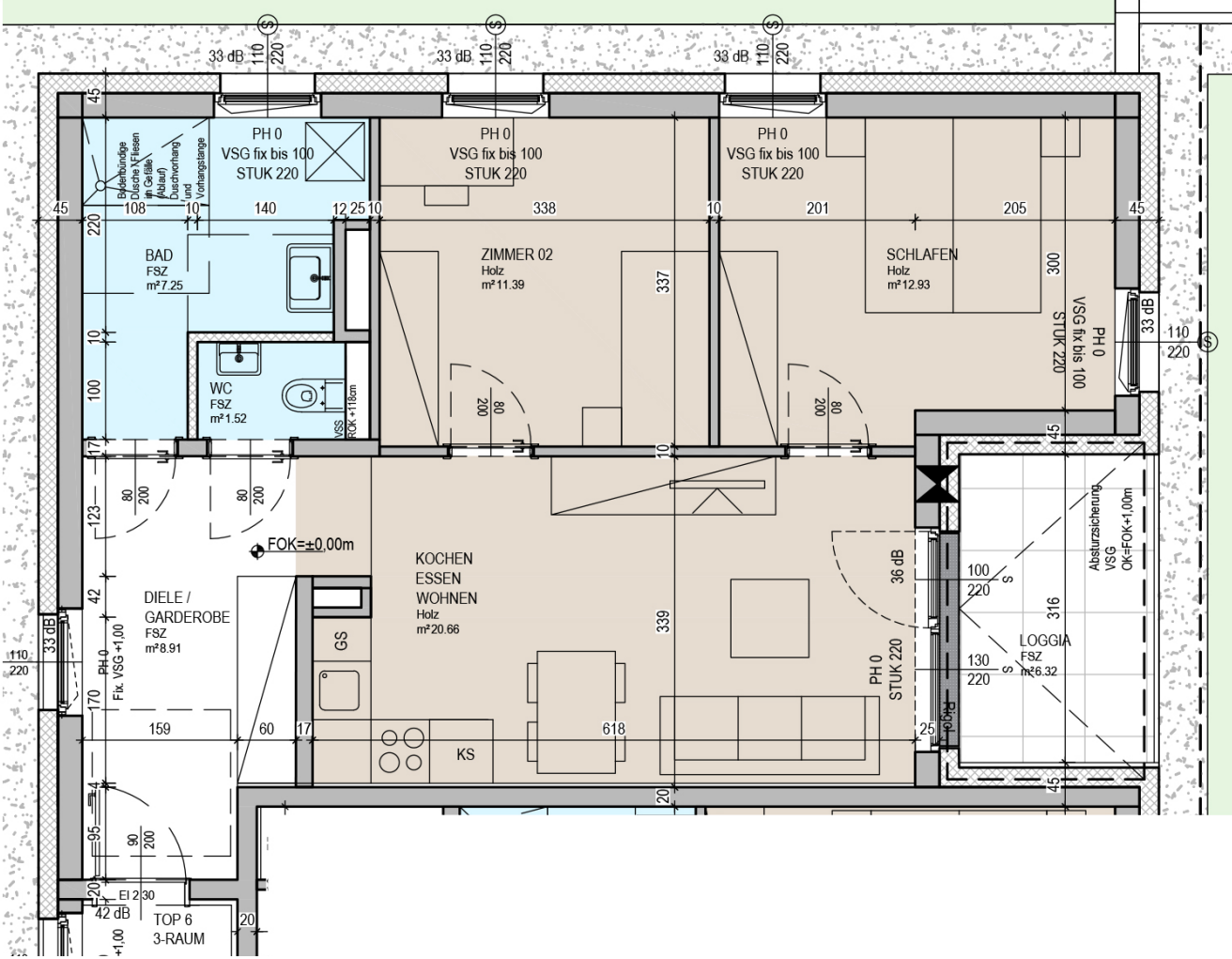
Typ 2

Top 6 im Erdgeschoß

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m²	68,98
Loggia in m²	6,32
Kellerabteil in m²	3,58



Übersicht



Beispiel-Grundriss:
Drei-Zimmer-Wohnung

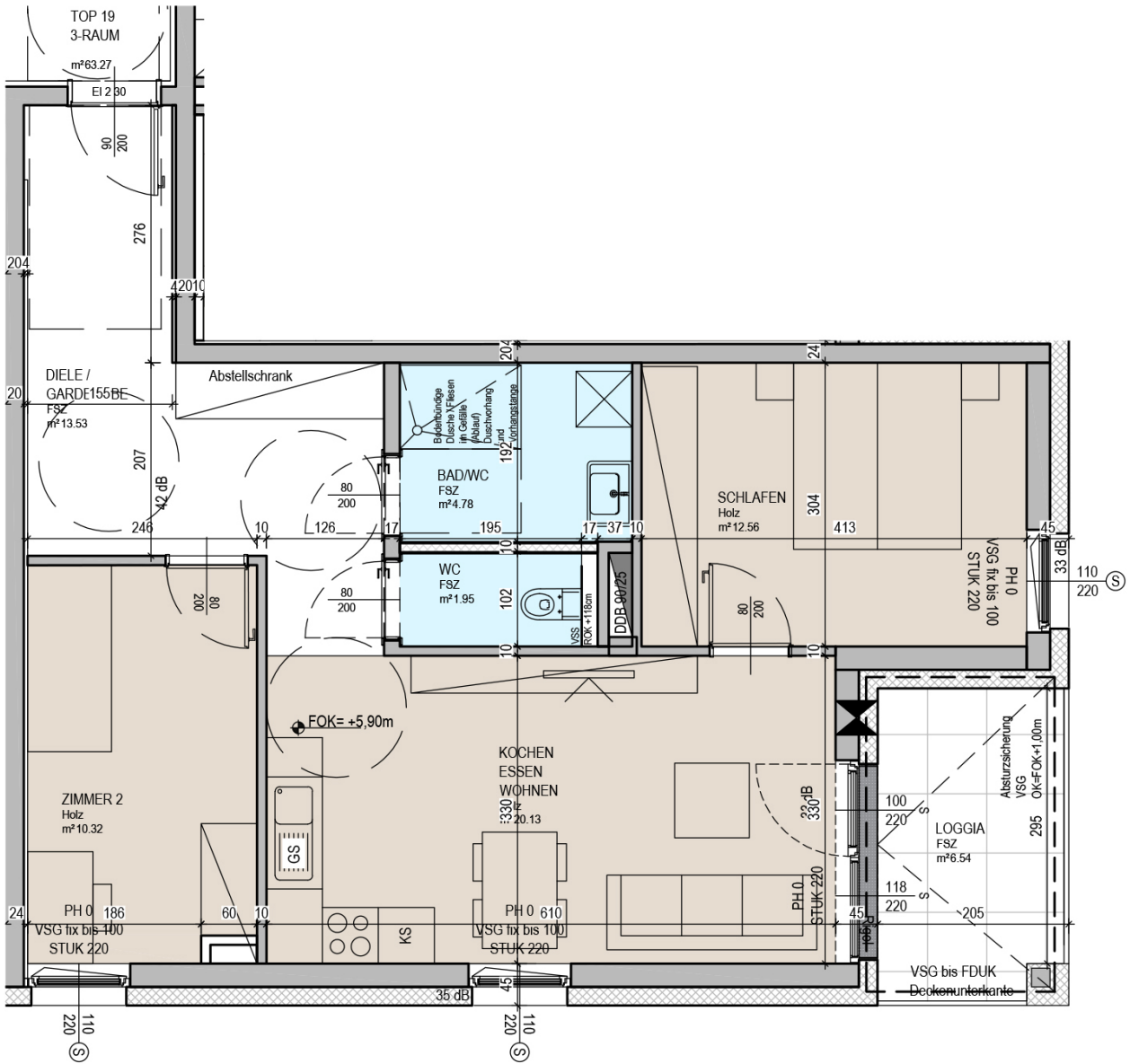
Typ 3

Top 19 im 2. Obergeschoß

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m²	69,81
Loggia in m²	6,54
Kellerabteil in m²	3,66



Übersicht



Massiv gebaut und top ausgestattet



Symbolbilder

Decken und Wände

Flachdach mit Kies.

Massivdecken aus Stahlbeton.

Außenwände aus ca. 25 cm starkem Stahlbeton bzw. Hochlochziegeln mit zusätzlicher Außendämmung.

Wohnungstrennwände aus 25 cm starkem Schallschutzziegel oder Beton mit Vorsatzschale ausgeführt.

Nichttragende Innenwände aus Hochlochziegel (10 cm).

Weiß gestrichene Decken und Wände im Wohnbereich. Geglätteter Kalkgipsputz an den Wänden. Gespachtelte und gemalte Stahlbetondecke.

Loggia

Loggiageländer aus verzinkter Stahlkonstruktion mit stabiler, pflegeleichter und langlebiger Verbund-sicherheitsglasscheibe mit mattweißer Folie.

Wandauslass mit installierter Lampe, Lichtschalter im Wohnzimmer und Schukosteckdose.

Böden

Küche, Wohn- und Schlafzimmer
Parkettboden

Bad, WC, Vorraum und Abstellraum
Hellgraue Keramikfliesen mit grauer Verfugung, Maße ca. 30 x 30 cm

Loggia
Betonplatten, Maße ca. 40 x 40 cm

Stiegenhaus und Laubengang
Feinsteinzeug-Fliesen, Maße ca. 30 x 30 cm



Türen

Hauseingangstür mit Türschloss und aufbruchsicherem Zylinder.

Wohnungseingangstür mit Türschloss, Türspion und aufbruchsicherem Zylinder, Stoßgriff außen und Türdrücker innen.

Weiß beschichtete Innenvollbautüren aus Holz mit Wabeneinlage. WC-Türen mit Beschlägen. Die Oberflächen sind ebenfalls weiß beschichtet.

Weiß lackierte Stahl-Umfassungszargen.

Fenster

Alle Fenster im Wohnbereich sind als Kunststoff-Konstruktion mit Isolierverglasung ausgeführt.

Die Innenfensterbänke sind aus wasserfesten, weiß beschichteten Homogenplatten hergestellt. Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium.

Sonnenschutz

Eine bauliche Vorkehrung (Stockverbreiterung) ermöglicht die nachträgliche Montage eines Sonnenschutzes (Raffstore).

Elektro

Stromversorgung: Netz OÖ GmbH

Gegensprechanlage mit Türöffner und Türklingel im Hauseingangsbereich für eine sichere Kommunikation. Weitere Klingel vor der Wohnungseingangstür.

Energiesparmaßnahmen: Keller-, Tiefgaragen- und Stiegenhausbeleuchtung mit Bewegungsmelder. Außen- und Parkplatzbeleuchtung mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

Sicherungsautomat in Subverteiler im Vorraum. Stromzähler in Verteilerschränken im Kellerbereich (E-Technikraum).

Anschlussdose für fünfpoligen E-Herd (Starkstrom) in der Küche. Kabel-TV-Steckdose im Wohnzimmer, weiteres Leerrohr für TV/Telefon-Anschluss in den Schlafzimmern. Telefon-Leerrohr und Verteilerdose für Kabelbetreiber/Medienverteiler im Vorraum.

Professionell installiert und isoliert



Symbolbilder

Heizung und Lüftung

Versorgung: örtliches Fernwärmenetz
Abrechnung des Heizwärmebedarfs durch elektronischen Wärmemengenzähler (Wohnungsstation).

Fußbodenheizung

Das Raumthermostat im Wohnzimmer dient zur Temperaturregelung. Verschiedene Temperaturen in den Räumen werden einmalig vor Wohnungsübergabe im Fußbodenheizungsverteiler manuell eingestellt.

Wohnraumlüftungsanlage

Jede Wohnung ist mit Einzelraumlüftungsgeräten ausgestattet, die für gute Raumlufte sorgen und durch Wärmerückgewinnung Energie sparen.

Sanitär

Wasserversorgung: Maria Schmolln
Die Abrechnung erfolgt per Quadratmeterschlüssel (Kaltwasser).

Die Abrechnung des Warmwasserbedarfes erfolgt mittels elektronischem Wärmemengenzähler in der Wohnung (Wohnungsstation).

Küche

- ✓ Eckventile für Kalt- und Warmwasser sowie Abflussrohr für Spüle
- ✓ Anschlussmöglichkeit für einen Geschirrspüler vorbereitet

WC in Weiß

- ✓ Tiefspülchale, WC-Sitz/-Deckel und Unterputzspülkasten inklusive Armaturen
- ✓ Keramik-Handwaschbecken (Kaltwasser), wenn das WC nicht im Bad integriert ist
- ✓ Abluftabsaugung über Abluftventilator

Bad in Weiß

- ✓ Keramik-Waschtisch (Maße ca. 60 x 48 cm), verchromte Einhand-Einlochbatterie und Ablauf, Eckventile und Abdeckrosetten
- ✓ Walk-in-Dusche mit Bodenablauf, Brausegarnitur mit Schlauch, Brausethermostat
- ✓ Waschmaschinenanschluss

Bad und WC

Bodenfliesen

Hellgraue Keramikfliesen mit grauer Verfugung, Maße ca. 30 x 30 cm.

Wandfliesen

Weiße Keramikfliesen mit weißer Verfugung, Maße ca. 40 x 20 cm. Verfliesung im Bad bis ca. 2 m und im WC bis ca. 1,20 m Höhe.

Sonstige Ausstattung

Begrünung

Junge Bäume und Ziersträucher begrünen die Allgemeinflächen und absorbieren CO₂. Sie wirken nachhaltig gegen den Klimawandel. Die NEUE HEIMAT OÖ wurde von Grow My Tree mit einem Baum-Zertifikat ausgezeichnet.



Abfallentsorgung

Müllraum im Bereich der Tiefgaragenabfahrt.

Stau- und Abstellraum

Kellerabteil zu jeder Wohnung.
Abstellbereich für Fahrräder im Keller.

Lift

Personenaufzug in jedem Stiegenhaus.

Parken

Fixer Freiparkplatz für neun Zwei-Raum-Wohnungen. Fixer Tiefgaragenstellplatz mit Vorkehrung für E-Ladestation zur nachträglichen Montage (Sonderwunsch) für sechs Zwei-Raum-Wohnungen und zu jeder Drei-Raum-Wohnung.

Schließanlage

Der Wohnungsschlüssel (fünffache Ausfertigung) sperrt auch die Hauseingangstür, das Kellerabteil, die Waschküche, den Briefkasten und den Tiefgaragen-Schlüsselschalter.



Wohnbauförderung

Das Land Oberösterreich fördert die Mietwohnungen dieses Wohnbauprojekts der NEUE HEIMAT OÖ (gem. Oö. Wohnungsförderungsgesetz 1993, aktuell geltende Fassung). Anspruch auf geförderte Wohnungen haben förderbare Personen. Ob Sie dazu zählen, erfahren Sie unter: www.land-oberoesterreich.gv.at.

Volljährigkeit

Dauerndes Wohnbedürfnis
Wohnung wird ausschließlich zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses verwendet.

Einkommengrenzen	
Jahresbruttoeinkommen abzügl. Werbungskosten und abzügl. einbehaltener Lohnsteuer	
✓ bei einer Person	50.000 Euro
✓ bei zwei Personen	85.000 Euro
✓ für jede weitere Person ohne Einkommen	7.500 Euro

Wohnrechte
Binnen sechs Monaten ab Bezug der geförderten Wohnung sind die Wohnrechte an der bisherigen Wohnung aufzugeben.

Information
Oö. Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, Tel.: 0732 / 77 20 - 14, E-Mail: post@ooe.gv.at, www.land-oberoesterreich.gv.at

Spezielle Wünsche

1. Richten Sie Wünsche mit einer Beschreibung und Planskizzen an die NEUE HEIMAT OÖ.
2. Bei positiver Beurteilung ist ein Kostenvoranschlag von den Firmen einzuholen, die wir Ihnen bekannt geben.
3. Beauftragung und Verrechnung mit den ausführenden Firmen erfolgen durch Sie (Empfehlung: in schriftlicher Form).

Sonderwünsche fallen nicht in die Instandhaltungspflicht bzw. Haftung der NEUE HEIMAT OÖ. Falls kein Mietvertrag zustande kommt oder die Wohnung später gekündigt wird, sind auf Verlangen der NEUE HEIMAT OÖ bereits durchgeführte Sonderwünsche auf Kosten des Mieters wieder in den ursprünglichen, plangerechten Zustand zu bringen. Bei Rückstellung der Wohnung werden von unserer Gesellschaft Aufwendungen nur in jenem Umfang ersetzt werden können, wie dies in § 20 Abs. 5 WGG festgelegt ist.

Haustiere

Prinzipiell ist eine Tierhaltung auch bei Miete möglich, wenn sie keine Beeinträchtigungen nach sich zieht. Tiere sind artgerecht (nach tierschutzgesetzlichen Vorgaben) zu halten. In manchen Fällen können wir – etwa abhängig von Rasse oder Größe (z.B. Hunde mit Schulterhöhe über 60 cm) und im Interesse aller Bewohner – einer Tierhaltung nicht zustimmen. Vor Beginn der Tierhaltung bzw. Start des Mietvertrags ist unsere Zustimmung notwendig: neue-heimat-ooe.at/hausverwaltung/formulare-downloads. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Hinweise

Miet- und Preisangaben
Angeführte Kosten gelten vorbehaltlich von Zinssatzänderungen und der Endabrechnung mit dem Amt der Oö. Landesregierung. Alle Angaben und Kosten vorbehaltlich Satz- und Druckfehler.

Grundriss
In den Plänen handelt es sich um Rohbaumaße. Es wird empfohlen, Naturmaß zu nehmen. Die dargestellten Grundrisse können Änderungen unterliegen.

Ausstattung
Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung kann sich aufgrund von technischen und wirtschaftlichen Faktoren jederzeit ändern. Alle Angaben vorbehaltlich Satz- und Druckfehler sowie Irrtümer.

Bilder und Fotos
Einrichtungsgegenstände und Möbel sind als symbolische Darstellungen zu verstehen und nicht inbegriffen. Die Fotos zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie Renderings sind ebenso reine Symbolbilder.

Impressum
Herausgeber: NEUE HEIMAT Oberösterreich, Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH., A-4020 Linz, Gärtnerstraße 9
Grafik: DESIGN-BURNER e.U., www.design-burner.at
Text: Wortwerkstatt, www.diewortwerkstatt.at
Druck: druck.at Druck- u. Handelsgesellschaft mbH, A-2544 Leobersdorf
Bild: Roland Herndler-Brandstetter, iStock, GoogleMaps



wohnen & wohlfühlen



Ihre Ansprechpartnerin

Beate Michlbauer

☎ 0732 / 65 33 01 - 702

✉ b.michlbauer@neue-heimat-ooe.at

NEUE HEIMAT Oberösterreich
Gemeinnützige Wohnungs-
und SiedlungsgesmbH.



🏠 Gärtnerstraße 9, 4020 Linz

📘 [Neue.Heimat.Oberoesterreich](https://www.Neue.Heimat.Oberoesterreich)
📷 [neueheimat_vermietung_verkauf](https://www.instagram.com/neueheimat_vermietung_verkauf)

www.neue-heimat-ooe.at

